Preguntas hechas con más frecuencia relacionadas con el techo fiscal y la información de la exención de impuestos para las personas discapacitadas o mayores de 65 años de edad

Las preguntas y respuestas a continuación fueron recopiladas por el Municipio de Arlington a través de los comentarios recibidos de los habitantes y propietarios de una casa-habitación. El uso y único propósito de este documento es como un medio de información general

¿Quién cumple con los requisitos para el techo fiscal?

La opción del techo fiscal está diseñada especialmente para los propietarios de una casa-habitación que sean mayores de 65 años de edad. También cumplirán con los requisitos aquellos propietarios de una casa-habitación que estén discapacitados y sin importar su edad.

¿De qué se trata el techo fiscal (congelamiento del impuesto) a las casas-habitación?

El techo fiscal de una vivienda limita el monto de los impuestos que deberán pagarse por concepto de una casa-habitación. La legislación estatal más reciente le autoriza a los municipios a convocar elecciones para tomar en consideración la posibilidad de constituir un techo fiscal a las casas-habitación y que se destinará a aquellos habitantes que estén discapacitados o hayan cumplido por lo menos 65 años de edad. Si se aprueba, no se incrementarán los impuestos municipales para las personas que hayan cumplido 65 años de edad o estén discapacitadas, siempre y cuando persona sea la propietaria y viva en esa casa-habitación.

El techo fiscal se establece según el monto que se le paga a la jurisdicción fiscal, en el caso del Municipio de Arlington, dicha exención le será otorgada a la persona que en ese año cumpla los 65 años de edad o esté discapacitada. Si el propietario de una casa-habitación cumple actualmente con los requisitos de la exención, el techo fiscal se congelaría permanentemente en el monto anual que se le paga al Municipio de Arlington y una vez aprobado el techo fiscal de ese año.

Si se aprueba el techo fiscal, los impuestos municipales a las casas-habitación, para los propietarios de estos inmuebles y que cumplan con los requisitos, solamente se modificarán bajo dos circunstancias. La primera sería una disminución en el monto de los impuestos que adeude y si el monto del impuesto disminuye por debajo del techo fiscal permanente aplicado al propietario de la casa-habitación. Por ejemplo, si el monto del impuesto predial del propietario de una casa-habitación se congeló en $200.00, el propietario de la casa-habitación pudiera ver una disminución en el impuesto predial y siempre y cuando el avalúo del impuesto predial disminuyera su obligación fiscal a $180.00. En este caso, el propietario de la casa-habitación pagaría $180.00. Sin embargo, si el próximo año, su obligación fiscal rebasa el techo fiscal por arriba de $200.00, el propietario de la casa-habitación volvería a pagar una vez más el techo fiscal de $200.00.

La segunda modificación a la que se enfrentaría el propietario de una casa-habitación, sería un incremento en el techo fiscal si el propietario de la casa-habitación le agrega o le hace cambios sustanciales a su casa. Por ejemplo, si el propietario de una casa-habitación le agrega una cochera o una habitación más, el techo fiscal pudiese ajustarse a una tasa más alta según el valor del inmueble. El techo fiscal no se incrementará por concepto de las reparaciones normales o mantenimiento que se le haga a la casa-habitación.

¿Quién es la autoridad jurídica que establece el techo fiscal de las viviendas?

La Ley 136 de la Cámara de Legisladores y la Resolución Conjunta 16 de la Cámara hicieron posible que los municipios, condados y distritos, que tienen colegios con carreras técnicas, les otorguen de manera permanente un techo fiscal a los propietarios de una casa-habitación que estén ya sea discapacitados o sean mayores de 65 años. En el mes de septiembre del 2003, la Legislatura de Texas aprobó la Ley 136 de la Cámara y los electores aprobaron la reforma constitucional. En Texas, queda a la disposición de los propietarios de una casa-habitación, que sean mayores de 65 años o estén discapacitados, una ley obligatoria del techo fiscal para el impuesto a los bienes inmuebles que se destina a los planteles escolares.

¿Cómo afectará la aprobación del techo fiscal a las exenciones fiscales a los inmuebles tanto en la actualidad, como en el futuro?

Actualmente el municipio ofrece dos opciones en las exenciones fiscales para los inmuebles destinados como casas-habitación.

- A los propietarios de una vivienda que cumplan con los requisitos, se les ofrece el 20% como exención fiscal.
- Está también a su disposición una exención fiscal adicional por un monto de $60,000.00 para los propietarios de una casa-habitación que estén discapacitados o sean mayores de 65 años de edad.

Estas exenciones opcionales podrán modificarse a través de una acción ejecutada por el Ayuntamiento Municipal. Si el Ayuntamiento Municipal modifica la exención a las personas mayores de 65 años de edad o discapacitados, antes del mes de septiembre del 2005, esto pudiera reflejarse en el cálculo de la

exención del techo fiscal. Cualesquiera modificaciones subsiguientes que resulten de una acción ejecutada por el Ayuntamiento Municipal, afectaría a los propietarios las casas-habitación en el año en el cual cumplieran con los requisitos del límite del techo fiscal.

¿Si se aprueba, cuándo entraría en vigor el techo fiscal

Si los electores, en el mes de febrero del 2005, aprueban la elección por el techo fiscal, el total del impuesto predial recaudado por el municipio en septiembre del 2005, serviría como el techo fiscal para los propietarios de casas-habitación que cumplan con los requisitos.

¿Qué impacto tendrá el techo fiscal en el presupuesto operativo del Municipio de Arlington

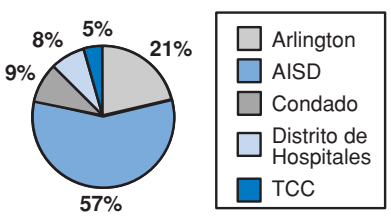
Suponiendo que se le eleve la plusvalía de una vivienda en un 4.9 por ciento durante el transcurso de los próximos 10 años, se calcula que en el año 2016 la pérdida de las contribuciones públicas del municipio alcance la cifra de $6.1 millones de dólares. Si suponemos que la tasa de plusvalía de las viviendas se calcula conservadoramente en un 3 por ciento, la pérdida calculada pudiera ser de $3.2 millones de dólares en el año 2016.

El techo fiscal a las casas-habitación es irrevocable. Ningún Ayuntamiento Municipal en el futuro podrá destituir el techo fiscal por cualquier necesidad por aumentar la recaudación de los impuestos prediales en el municipio. Si entra en vigor el techo fiscal, los aumentos futuros de la recaudación municipal por impuestos a las casas-habitación será subsidiada por los negocios y los habitantes que no estén discapacitados ni sean mayores de 65 años de edad.

¿Qué jurisdicciones fiscales les imponen los impuestos a los propietarios de viviendas en Arlington?

Los propietarios de casas-habitación en Arlington actualmente le pagan impuestos a cinco jurisdicciones: al Municipio de Arlington, a un Distrito Escolar Independiente (Arlington, Mansfield o Kennedale), al Condado de Tarrant, al Distrito de Hospitales del Condado de Tarrant y al Colegio del Condado de Tarrant. La proporción de las tasas de impuesto que pagan aquellos habitantes dentro del Distrito Escolar de Arlington es como sigue:

Jurisdicci n fiscal	Tasa de impuesto
Arlington	0.6480000
AISD	1.7550000
Condadi	0.2725000
Distrito de Hospitales	0.2353970
TCC	0.1393800
Total	**3.0502770**



Las elecciones para aprobar el techo fiscal a las casas-habitación, que se celebrarán el 5 de febrero del 2005, solamente están relacionadas con sus impuestos prediales dentro del municipio.

¿Cuánto paga de impuestos actualmente el propietario promedio de una casa-habitación en Arlington?

El propietario de una casa-habitación valuada en $130,000.00 paga aproximadamente $674.00 anuales por concepto del impuesto predial municipal. El propietario de la misma vivienda valuada en $130,000.00, que esté discapacitado o sea mayor de 65 años de edad, recibirá una exención municipal de $60,000.00 y pagará aproximadamente $265.00 anuales por concepto de impuesto predial. La tasa fiscal actual en el Municipio de Arlington es de 0.6480 por cada $100.00 del avalúo del inmueble.

¿Cuántos habitantes de Arlington están actualmente recibiendo las exenciones de la tasa de impuestos prediales?

De los 67,571 propietarios de casas-habitación en el municipio, aproximadamente el 18.5 por ciento (12,475) están recibiendo esa exención debido a que están discapacitados o son mayores de 65 años de edad. Un total de 2,274 de los 12,475 contribuyentes del impuesto predial no le pagan al municipio el impuesto predial debido a la opción actual de $60,000.00 por la exención.

¿Cuántas otras ciudades y condados han aprobado el techo fiscal?

Hasta la primavera del 2004, en Texas, 18 municipios, nueve condados y dos distritos que tienen colegios con carreras técnicas han aprobado el techo fiscal.

¿Cómo pudiera lograrse que Arlington tenga disponible un techo fiscal?

El techo fiscal podrá ponerlo en vigor el cuerpo gubernamental de cualquier ciudad, población, condado o distrito que tenga un colegio con carreras técnicas en Texas. Los electores podrán solicitar que se convoque a elecciones para la aprobación del techo fiscal bastando reunir las firmas del cinco por ciento de los electores empadronados. En el mes de febrero, los electores de Arlington acudirán a las casillas electorales con el fin de decidir si deberá otorgárseles a los propietarios de una casa-habitación, discapacitados o mayores de 65 años de edad, la opción del techo fiscal. Las elecciones anticipadas darán inicio el jueves 20 de enero del 2005. El día de las elecciones es el sábado 5 de febrero del 2005. Si desea obtener más informes acerca de esta convocatoria a elecciones, acuda a la página Web del municipio: www.ci.arlington.tx.us/citysecretary/election o comuníquese a la oficina de la Secretaría del Ayuntamiento al 817-459-6186.

¿Dónde puedo consultar más información relacionada con el techo fiscal y otras exenciones a los inmuebles?

Comuníquese al Distrito de Avalúos del Condado de Tarrant al 817-284-4063 o en la página Web: www.tad.org.